

N 北京日报 新京报

《北京市居住权登记试行办法(征求意见稿)》近期面向社会公开征求意见。2021年施行的《民法典》首次确立了居住权制度,是权利人按照合同约定或者遗嘱,对他人的住宅享有占有、使用,以满足生活居住需要的用益物权。对满足特定人群,尤其是老年人等弱势群体的居住需求起到了积极作用,为住有所居提供了更多的制度选择和保障。

此次的征求意见稿,让与人们生活息息相关的居住权制度再度引发热议。那么,居住权有哪些设立方式?又如何为房屋设立合法有效的居住权?

近日北京市居住权登记试行办法征求意见,与人们生活息息相关的居住权制度,再度引发热议

关于居住权,你了解多少?

居住权

释疑:

居住权和房屋租赁有何区别?

虽然居住权和房屋租赁都保障了使用他人房屋的权利,但两者属于不同类型的权利:一是权利性质不同。按照我国民法典有关规定,居住权是用益物权的一种,主要是通过签订居住权合同或者以遗嘱方式设立,并需向不动产登记机构申请居住权登记,登记后发生物权效力。房屋租赁是出租人将房屋交付承租人使用、收益,承租人需向出租人支付租金的法律行为,通常以订立租赁合同的方式实现,不具备物权效力。

二是期限不同。居住权相较房屋租赁而言,具有相对的稳定性,法律未对居住权的期限做出限定,通过当事人的约定或者被继承人生前意思表示,期限可以直至居住权人死亡。而民法典第七百零五条明确规定了租赁合同期限不得超过二十年,超过部分无效。

三是居住权以无偿设立为原则,有偿使用为例外。而房屋租赁合同属于有偿合同,承租人需按照市场价格支付租金。

办理居住权登记后会否影响房屋买卖抵押?

《办法》明确,已办理居住权登记的,不影响办理不动产转移、抵押登记,另有约定的以约定条件为准。办理转移、抵押登记时,不动产登记机构应告知受让方和抵押权人居住权登记情况。对于已办理查封登记、预告登记、异议登记的不动产,不予设立居住权。

租赁

问题3 离婚无房一方 可以主张居住权吗?

除合同设立、遗嘱设立方式外,居住权还可以通过法院裁判的方式设立。实践中,婚姻家庭纠纷和物权纠纷案件中均存在法院通过裁判设立居住权的情况。

北京的张某与田某婚后育有一子,一家三口居住于张某的一套婚前个人房产中,田某无其他房产。后张某因赌博输光家庭积蓄,对家人不管不顾,最终导致夫妻感情破裂。田某起诉要求离婚,同时以抚养孩子需要稳定住所为由,主张对张某的婚前房产享有居住权。法院审理后认为,因田某在本市内无其他固定住房,张某多年未履行照顾妻子的义务,且田某与子女今后生活也需要稳定的住所,因此判决田某对涉案房屋享有居住权,并明确居住范围及期限。

法官提醒:

司法裁判不能 “无根据”赋予居住权

司法裁判不能“无根据”赋予居住权,只有满足一定条件的主体才具有这个可能性。具体来说,一是确有设立居住权的必要性。裁判设立居住权的权利主体,应是“无房的特定群体”,如独居老人、需父母抚养的未成年人、丧偶夫妻一方等,法院通常会根据无房一方的收入情况、住房情况等客观事实去判断是否有设立居住权的必要性。二是符合裁判设立居住权的案件范围,一般限于婚姻家庭、继承等身份关系领域。三是设立居住权不会对所有权人造成明显不公或损害,为了避免裁判结果造成所有权人的生活困难,法院可以根据所有权人和居住权人的经济情况,确定是有偿还是无偿居住。四是需要综合考虑居住权人的年龄、身体状况,是否需要抚养未成年子女,及未成年子女年龄、就学等问题,并将期限在裁判文书中予以明确。

通过法院判决设立居住权是一种特殊的设立方式,通常适用于双方对居住权存在争议的情况。如果双方能够协商一致,最好还是通过合同方式设立。

问题2 遗嘱设立居住权 有哪些形式?

法律允许公民以设立遗嘱的形式,在自己享有所有权的房屋上为他人设立居住权。遗嘱设立居住权,包括遗嘱继承和遗赠。

如果以合同设立居住权,当事人应当采用书面形式订立居住权合同。如果以遗嘱设立居住权,又有哪些形式可供选择呢?

法官介绍,民法典规定的遗嘱形式,既包括自书、代书、打印等书面形式的遗嘱,又包括非书面形式的录音录像和口头遗嘱。如果选择以自书遗嘱、代书遗嘱等形式设立居住权,因上述遗嘱均为书面形式,具有严格的书写要求,若遇争议,法院可直接对书面遗嘱进行审查。而口头遗嘱缺乏实质载体,真实性较难判断,若必须通过口头遗嘱设立居住权,应符合以下三个要件:一是遗嘱人立遗嘱时处于生命垂危或者遭遇重大意外等紧急情况;二是应有两个以上见证人在场见证;三是紧急情况消除后,遗嘱人能够以书面或者录音录像形式立遗嘱的,所立口头遗嘱无效,还需及时变更遗嘱形式。

此外,以遗赠设立的居住权,如果受遗赠人未在法定期限内及时作出接受遗赠的意思表示,或未完成遗赠扶养协议中的约定义务,也可能会丧失相应权利。

法官提醒:

避免遗嘱内容含糊、 歧义引发争端

遗嘱人在遗嘱中设立居住权时,首先要厘清房屋中是否存在他人的权属份额,避免因遗嘱处分了他人财产而导致居住权未能设立。同时要清晰、准确地表达设立居住权的意愿,包括明确房屋的坐落、居住权人的姓名(身份证号)、设立居住权的原因、居住权的期限等,避免因遗嘱形式不合法或遗嘱内容含糊、歧义而引发后续争端。

另外,居住权人要注意及时办理登记。因遗嘱获得房屋所有权和居住权的权利人应当在遗嘱生效后,及时前往房屋登记机关办理权利登记,以产生公示的法律效果,从而更好地保护自身利益,也有利于维护房屋所有权交易秩序。

问题1 以合同设立的居住权 还用登记吗?

北京的王某与李某原是夫妻关系,二人婚内购买了一套房屋,登记为妻子李某单独所有。后二人经法院调解离婚,李某签署承诺书,承诺王某的父母对这套房屋享有永久居住权,并进行公证。

后来王某父母与李某在该房屋居住期间,双方数次发生冲突,李某因此要求他们搬离。王某及其父母诉至法院,要求判令对该房屋享有永久居住权。

法院审理后认为,李某签署的承诺书虽然载明给予王某父母居住权,但居住权以登记为生效要件,而双方均未向登记机构申请居住权登记,因此此案居住权不成立,法院判决驳回王某及其父母的诉讼请求。

法官提醒:

及时向登记机构 申请居住权登记

以合同设立居住权是最为常见的设立方式之一。需要特别注意的是,根据民法典第三百六十八条规定,设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。由此可知,登记是以合同设立居住权的必经程序。

以合同设立居住权一般由当事人双方共同申请居住权登记,建议当事人在合同中明确约定双方共同办理居住权登记的时间,以及一方不配合办理登记的违约责任,确保居住权设立的实现。

另外,需要注意的是,法律上并没有对居住权的期限进行限定,在签订居住权合同时建议约定具体的期限,明确是否为终身居住权,避免产生争议。